

Savills hat nachgerechnet 2020 mit Rekord bei Wohnungstransaktionen

Das Jahr 2020 war das zweitumsatzstärkste Jahr aller Zeiten am Investmentmarkt für Wohnimmobilien (Transaktionen ab 50 Wohnungen). Insgesamt wechselten im vergangenen Jahr Wohnimmobilien für etwa 19,7 Mrd. Euro den Eigentümer.

Zu diesem Ergebnis gelangt der internationale Immobiliendienstleister Savills in seiner Jahresanalyse. Im Vergleich zum Vorjahr bedeute dies einen Anstieg um 12 Prozent. Das Fünf-Jahres-Mittel wurde um 14 Prozent übertroffen. Die Zahl der gehandelten Einheiten habe sich auf etwa 150.600 belaufen und lag damit um 26 Prozent über dem Vorjahreswert. „Die COVID-19-Pandemie hat bei vielen Investoren zu einer Flucht in möglichst stabile Anlagen geführt“, konstatiert Karsten Nemecek, Managing Director Corporate Finance - Valuation bei Savills Germany und führt weiter aus: „Am Immobilienmarkt sind es vor allem Wohnimmobilien die sich in der Krise als stabil erwiesen haben, was äußerst geringe Mietausfälle und vielerorts weiter gestiegene Mieten beweisen.“

Anteil von Portfolio-Verkäufe steigt wieder an

Während der Anteil von Portfolios am Transaktionsvolumen zwischen den Jahren 2015 und 2019 sukzessive von 92 Prozent auf nur noch 63 Prozent abnahm, stieg der Anteil der Paketverkäufe im letzten Jahr wieder an. Etwa 13,9 Mrd. Euro und damit 71 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen auf sie. Maßgeblichen Anteil daran hatte die Übernahme von Adler Real Estate durch Ado Properties – bisher die zweitgrößte Transaktion am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Darüber hinaus habe es etwa 20 Paketverkäufe im dreistelligen Millionenbereich gegeben. Vor allem bei den Portfoliotransaktionen gab es im letzten Jahr eine überdurchschnittliche Aktivität in fast allen ostdeutschen Flächenländern. Insgesamt stieg das Transaktionsvolumen in diesen fünf Bundesländern um 70 Prozent gegenüber dem Vorjahr an. Auch auf Niedersachsen entfiel im letzten Jahr ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen. Dementsprechend gingen die Durchschnittspreise der gehandelten Bestandswohnungen im letzten Jahr um etwa sieben Prozent zurück (ggü. 2019) und lagen im Mittel bei rund 115.000 Euro je Wohneinheit.

Nach wie vor dominierten Investoren aus Deutschland das Marktgeschehen. Im letzten Jahr entfielen auf sie rund 83 Prozent des Transaktionsvolumens. Gegenüber dem Vorjahr bedeute dies einen leichten Rückgang um etwa sechs Prozentpunkte. Die mit Abstand aktivste Käufergruppe waren die Immobilien AGs/REITs auf die circa 48 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen. Auf den Rängen zwei und drei folgten Offene Spezialfonds und Wohnungsbaugesellschaften mit 16 Prozent bzw. 10 Prozent des Gesamtvolumens. Auffällig war indes die größere Ankaufaktivität von Private-Equity-Fonds die mit über 800 Mio. Euro so viel investierten wie zuletzt im Jahr 2012. „Dass internationale Kapitalsammelstellen ihr Engagement wieder erhöhen, spiegelt das weltweit gestiegene Interesse an deutschen Wohnimmobilien wider und dass mit weiteren Kapitalwertsteigerungen gerechnet wird“, so Karsten Nemecek. Institutionelle Anleger schauen auch auf den geförderten Wohnungsbau. Im Jahr 2020 waren bei etwa jeder siebten Wohnimmobilientransaktion in Deutschland zumindest zum Teil geförderte Wohnungen enthalten. Savills stellt europaweit eine wachsende Investorennachfrage nach geförderten oder relativ niedrigpreisig vermieteten Wohnimmobilien fest. Angesichts des Mangels an Sozialwohnungen dürfte dieses Marktsegment auch in Deutschland stärker in den Fokus rücken.

Hohes Volumen auch für 2021 zu erwarten

Für das aktuelle Jahr rechnet Savills erneut mit einem überdurchschnittlich hohen Transaktionsvolumen, welches sogar an das Niveau von 2020 heranreichen könnte. Diesen Optimismus teilt der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (DAVE), ein Zusammenschluss von zwölf Immobiliendienstleistungsunternehmen. Dazu trügen in hohem Maße die Aussicht auf Impfungen weltweit sowie eine gewisse geschäftliche Routine mit dem Lockdown bei. Dennoch sei aufgrund des aktuellen Pandemie-Verlaufs eine genaue Einschätzung temporär nicht möglich, besonders die Bereiche Hotellerie und Einzelhandel stünden vor großen Herausforderungen. In ganz Deutschland habe die Nachfrage im attraktiven Umland von Metropolen zugenommen. Wohnen bleibe 2021 der sicherste Hafen aller Assetklassen. Nach wie vor sei die Nachfrage nach Wohnungsbeständen riesig, bei weiter anziehenden Kaufpreisen. Der Neubau bleibe auch in diesem Jahr erhalten aufgrund der unsicheren politischen Rahmenbedingungen. (Red.) 



Mietwärme sichert Verantwortung!

- Für jeden Einsatzbedarf in allen Leistungsgrößen.
- Bundesweit regional stark mit eigenem Servicepersonal an neun Standorten.



Mobile Heizzentralen

HEIZZENTRALEN | KÄLTZENTRALEN
DAMPFZENTRALEN | ELEKTROHEIZ-
ZENTRALEN | BIOMASSEZENTRALEN
SERVICELEISTUNGEN